



Dipl.-Ing. Herbert Barth
Sachverständigenbüro

**Gutachten, Gebäude-
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575
Telefax (02242) 912576
E-Mail office@sv-buero-barth.de
Internet www.sv-buero-barth.de

42 K 31/24

EXPOSE

zum Objekt

Arnsberger Straße 46

53859 Niederkassel-Lülsdorf



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

- 1 . 1 Objekt : Arnsberger Straße 46
53859 Niederkassel-Lülsdorf
- 1 . 2 Flurstück : 3292 ; Größe: 188 m²
- 1 . 3 Lage : Das Bewertungsobjekt befindet sich in Niederkassel, einer Stadt im westlichen Rhein-Sieg-Kreis unweit von Bonn. Sie liegt östlich des Rheins zwischen den Oberzentren Köln und Bonn und westlich von Troisdorf.
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Lülsdorf, dem nördlichsten Stadtteil dieser Kommune, der unmittelbar an das Stadtgebiet von Köln angrenzt. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem keine wesentlichen, strukturellen Veränderungen zu erwarten sind. Die Wohnlage nördlich des Stadtteilzentrums kann insgesamt als gut eingestuft werden. Lt. Hochwassergefahrenkarte ist dieser Bereich nicht unmittelbar gefährdet.
- 1 . 4 Gebäudeart : Einfamilienreihenwohnhaus
- 1 . 5 Geschossigkeit : 2 Vollgeschosse; voll unterkellert; Dachgeschoss ausgebaut
- 1 . 6 Baujahr : 2006 Terrassenüberdachung: 2016
- 1 . 7 Modernisierung : lfd. Instandhaltungsmaßnahmen; Vinylböden 2018 (auf vorh. Fliesen verlegt); WC in 2022 renoviert
- 1 . 8 Wohnfläche : 125 m²
- 1 . 9 Heizung : Gaszentralheizung (Kombitherme im DG)
- 1 . 10 Ausstattung : normale Ausstattung
- 1 . 11 Raumaufteilung : KG: Flur, 2 Kellerräume, HAR, HWR
EG: Flur, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer (offen gestaltet), Terrasse mit Überdachung
OG: Flur, 2 Zimmer, Bad
DG: Flur, 2 Zimmer
- 1 . 12 baulicher Zustand / Mängel : Anzeichen von Feuchtigkeit im KG gartenseits; Restfertigungsarbeiten nach Feuchtschaden; Dachflächenfenster Instandsetzungsbedürftig
- 1 . 13 Nebengebäude / Garage(n) : je 1 offener Stellplatz vor dem Gebäude und auf dem Flstck.-Nr. 3276
- 1 . 14 **Verkehrswert** : **416.000 €** (gem. ZVG)

2 . 1 Flurstück-Nr. 3276

2 . 2 Flurstück : 3276 ; Größe: 12 m²

2 . 3 Lage : siehe vor

2 . 4 Nutzung : Stellplatz

2 . 5 Zustand : normal

2 . 6 **Verkehrswert** : **8.000 €** (gem. ZVG)

2 . 7 Sonstiges : Dieses Flurstück wird im Zusammenhang mit dem Flurstück-Nr. 3262 genutzt und sollte nicht getrennt veräußert werden. Die Bindung ist baurechtlich gesichert.

3 . 1 Flurstück-Nr. 3255 (MEA 1/15)

3 . 2 Flurstück : 3255 ; Größe: 32 m²

3 . 3 Lage : siehe vor

3 . 4 Nutzung : Zuwegung

3 . 5 Zustand : normal

3 . 6 **Verkehrswert** : **300 €** (gem. ZVG)

3 . 7 Sonstiges : Dieses Flurstück wird im Zusammenhang mit dem bebauten Flurstück-Nr. 3292 genutzt und sollte nicht getrennt veräußert werden.

4 . 1 Flurstück-Nr. 3277 (MEA 1/15)

4 . 2 Flurstück : 3277 ; Größe: 77 m²

4 . 3 Lage : siehe vor

4 . 4 Nutzung : Zuwegung

4 . 5 Zustand : normal

4 . 6 **Verkehrswert** : **800 €** (gem. ZVG)

4 . 7 Sonstiges : Dieses Flurstück wird im Zusammenhang mit dem bebauten Flurstück-Nr. 3292 genutzt und sollte nicht getrennt veräußert werden.

- 5 . 1 Flurstück-Nr. 3262 (MEA 1/13)
- 5 . 2 Flurstück : 3262 ; Größe: 109 m²
- 5 . 3 Lage : siehe vor
- 5 . 4 Nutzung : Zuwegung/Garagenhof
- 5 . 5 Zustand : normal
- 5 . 6 **Verkehrswert** : **1.300 €** (gem. ZVG)
- 5 . 7 Sonstiges : Dieses Flurstück wird im Zusammenhang mit dem Flurstück-Nr. 3276 genutzt und sollte nicht getrennt veräußert werden.
- 6 . Zusammenfassung : Aus den vorstehenden Einzelwerten je lfd. Nr. im Grundbuch ergibt sich der Gesamtverkehrswert zu 426.400 € oder rd.

426.000 €